

Ankenævnet *for* Forsikring

Den 13. november 2024 blev i sag nr. 101687:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

mod

Domus Forsikring A/S
Stationsparken 26, 1.th.
2600 Glostrup

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har tegnet ejerskifteforsikring med udvidet dækning. I brev af 20/5 2024 til nævnet har klageren bl.a. anført:

"Den 26. april 2023 blev i ankesag nr. 98848:

...

afsagt følgende bestemmelse:

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse, og at forholdet blev konstateret før den 21/6 2019. Selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen, og om der forekommer opstigende grundfugt. Den sagkyndige undersøgelse skal endvidere undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling. Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Forløbet efter Ankenævnets afgørelse

Efter nogle besværligheder med at få igangsat en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen kom dette på plads og rapport modtages 7/7 2023 fra [skimmelfirma] (Vedhæftet: ... - Mikrobiel indeklimaundersøgelse - den 07.07.2023.pdf).

Ankenævnet for Forsikring

2.

101687

Den 25/9 2023 henvendte jeg mig igen til ankenævnet vedr. status for sagens gang (Vedhæftet: Status for sag nr. 98848 med Frida Forsikring.pdf) efter et længere forløb hvor Frida Forsikring ikke får håndteret min sag i overensstemmelse med Nævnets afgørelse fra 26/4 2023. Siden udgangen af september 2023 skete der kortvarigt lidt fremgang, men vi er nu retur i en situation hvor vi ikke får svar på vores henvendelser og intet nyt er reelt blevet foretaget siden en uvildig undersøgelse sommeren 2023, der entydigt konkluderer at:

Konklusion fra [skimmelfirma]

- Gulvkonstruktionen i værelse, entré og køkken-alrum fremstår med uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvamp som følge af en kombination af gamle skader, overisolering samt opstigende grundfugt.
- Det er vores vurdering, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende boliger af samme alder og i god vedligeholdsmæssig stand.
- Det er vores vurdering, at årsagen til skaderne og selve skaderne har været til stede forud for nuværende ejerperiode.

Nedenfor er oplistet kommunikationen med forsikringsselskabet fra medio oktober:

14/10 2023:

Vi rykker endnu engang i forhold til den 20/9 2023 hvor Frida Forsikring svarer, at de har sendt min henvendelse videre til Skadeafdelingen.

17/10 2023:

Frida Forsikring svarer:

I august 2016 modtog vi din anmeldelse om jordslået lugt i rum ved siden af badeværelset.

Forholdet blev behandlet på din Qudos-police, på skadenummer ...

I juli 2021 modtog vi igen en anmeldelse vedrørende lugtgener i dit hus, som følge af meget høj værdi af formaldehyd. Du afviste, at der skulle være tale om samme skade, som ..., og på den baggrund oprettede vi skade ... på din restperiodeforsikring hos Domus.

På baggrund af ankenævnskendelsen og vedhæftede rapport fra [skimmelfirma], er det nu belyst, at der faktisk er tale om det forhold, som du oprindeligt meldte - altså skade ...

Vi har derfor lukket skade ..., og forholdet skal således behandles på skade ...

Qudos Insurance gik konkurs i december 2018, og siden har Frida Forsikring Agentur behandlet Qudos-skader på vegne af Garantifonden.

Siden er Frida Forsikring Agentur også gået konkurs, og Qudos-skader behandles fremadrettet af Sedgwick.

Egen kommentar til ovenstående: der fremføres ikke noget nyt vedrørende deres opfattelse af forløbet som tilsvarende var beskrevet i grundlaget for Ankenævnets bestemmelse, så vi indgik ikke i diskussion af rigtigheden af deres beskrivelse. I stedet håbede vi at forholdene nu ville blive bragt i orden af Sedgwick.

Ankenævnet for Forsikring

3.

101687

17/10 2023:

Vi kvitterer og forsøger at få kontakt med Sedgwick.

19/12 2023:

Sedgwick kommer retur og beder os oplyse hvilket selskab vi ønsker at bruge til forestå de undersøgelser som Ankenævnet har fastlagt, der skal foretages.

19/12 2023:

Vi svarer straks tilbage at undersøgelsen blev lavet 7/7 2023. Og fremsender desuden rapporten samt indsætter konklusionerne fra rapporten i mailen.

8/1 2024:

Vi rykker Sedgwick for svar på at de har modtaget mail af 19/12 2023.

12/1 2024:

Sedgwick svare at de er ved afklare den videre sagsbehandling med konkursboet og kurator.

15/1 2024:

Sedgwick svare:

Jeg vender herved, som oplyst tidligere, tilbage i sagen, idet jeg nu har haft lejlighed til at vende sagen med konkursboet og Kammeradvokaten. Ved gennemgang af kendelsen fra Ankenævnet fremgår det at det er DOMUS Forsikring, der er indbragt for klagenævnet og det fremgår af kendelsen at det er DOMUS Forsikring, A/S, der pålægges at bekoste omkostningerne til den nærmere undersøgelse. At DOMUS Forsikring A/S mener at det er en fortsættelse af tidligere skade, anmeldt

hos Qudos Insurance, ændrer ikke herved. Derfor må jeg afvise at Qudos Insurance u/konkurs, kan afholde omkostninger i sagen, idet det ikke er dette selskab, der er pålagt omkostninger i ankenævns sagen. Afslutningsvis skal jeg opfordre dig til at kontakte DOMUS Forsikring A/S med henblik

på at den videre sagsbehandling.

19/1 2024:

Vi skriver til DOMUS Forsikring A/S, v.Frida Forsikring:

Hej ... (el hvem der er den rette modtager her)

Du meldte 17/10 2023 at sagen tilhøret Sedgwick. De returnerer den her til jer.

Lad mig gerne vide hvordan vi kommer videre med udbedringen sammen med DOMUS forsikring. Opgavens omfang blev beskrevet i rapport leveret af [skimmelfirma].

Undersøgelsen der blev lavet 7/7 2023 og den sidste del vedr. konklusion og handlingsplan er indsat her nedenfor.

Lad mig endelig høre hvis du har brug for andre oplysninger. Jeg har noteret mit telefonnummer såfremt dette er lettere.

(herefter følger igen konklusionerne fra rapporten fra juli 2023)

Ankenævnet for Forsikring

4.

101687

3/2 2024:

Vi rykker DOMUS Forsikring A/S for svar på at de har modtaget vores henvendelse.

17/2 2024:

Vi rykker DOMUS Forsikring A/S for svar på at de har modtaget vores henvendelse.

4/3 2024:

Vi rykker DOMUS Forsikring A/S for svar på at de har modtaget vores henvendelse.

6/3 2024:

Vi modtager standardsvaret: Din henvendelse er sendt videre til Skadebehandleren.

18/3 2024:

Vi rykker DOMUS Forsikring A/S for svar på at de har modtaget vores henvendelse.

19/3 2024:

Vi modtager standardsvaret: Din henvendelse er sendt videre til Skadebehandleren.

5/4 2024:

Vi rykker DOMUS Forsikring A/S for svar på at de har modtaget vores henvendelse.

8/4 2024:

Vi orienterer DOMUS Forsikring A/S:

Hej

Jeg vil gerne oplyse jer om, at jeg har henvendt mig til Ankenævnet vedrørende den manglende håndtering af min skadesanmeldelse. Jeg har vedhæftet en kopi af min henvendelse til jer til jeres orientering, og I kan også finde den på portalen.

I dag modtog jeg svar fra Ankenævnet, som jeg gerne vil dele med jer. Som det fremgår af svaret, bekræfter Ankenævnet, at Domus Forsikring er forpligtet til at dække skaden. Desuden gør de mig opmærksom på, at jeg har ret til at klage til nævnet igen, hvis jeg ikke er tilfreds med jeres behandling af sagen.

Jeg foretrækker dog fortsat, at I kommer med et svar på mine tidligere henvendelser og en plan for udbedring af skaden.

Her er svaret fra Ankenævnet:

'[Klagerens] klage over Domus Forsikring A/S.

Tak for din mail af 7/4 2024, hvor du oplyser, at selskabet ikke har realitetsbehandlet den erklæring som du og selskabet har indhentet.

Hvad angår spørgsmålet om det er Domus, der i givet fald skal dække skaden, udtaler nævnet sig bekræftende herom i kendelsen:

'På baggrund af ovenstående finder nævnet ligeledes, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at forholdet blev konstateret før den 21/6 2019, hvor

Ankenævnet for Forsikring

5.

101687

restperiodeejerskifteforsikringen trådte i kraft. Nævnet bemærker i øvrigt, at det fremgår af police af 8/7 2019, at 'I din tidligere police er oplyst en dato for policens ikrafttræden under punktet 'Policen sættes i kraft den' – svarende til den dato du har oplyst, at du overtog ejendommen. Denne dato gælder uændret som ikrafttrædelsesdato for den nye police. Det er således også den dato du skal regne den samlede dækningsperiode på din forsikring ud fra'.

Selskabets undladelse af at realitetsbehandle sagen i lyset af den af parterne i fællesskab indhentede sagkyndige erklæring bevirker, at du kan klage til nævnet, som kan afgøre sagen på ny under inddragelse af de nye oplysninger/den indhentede sagkyndige erklæring i sagen.'

Jeg ser frem til at høre fra jer snarest muligt.

Med venlig hilsen,
[klageren]

9/4 2024:

Vi modtager standardsvaret: Din henvendelse er sendt videre til Skadebehandleren.

11/4 2024:

Vi modtager standardsvaret: Din henvendelse er sendt videre til Skadebehandleren.

14/4 2024:

Vi sender klage til kvalitet@domusforsikring.dk

Kære kundeklageafdeling

Jeg har forsøgt over en længere periode at få svar fra skadesafdelingen, men jeg får intet respons.

Inden jeg starter en ny sag hos Ankenævnet vil jeg gerne henlede jer på nedenstående [her var mailen fra 8/4 indsat] for at høre om det ikke kunne være muligt at vi kommer videre med udbedring af skaden hos os og ikke igen skal have Ankenævnet inde over?

Lad mig vide om i mangler andet: eg anden dialog med Ankenævnet, afgørelsen el. andet.

Mvh [klageren]

14/4 2024:

Vi modtager et standardsvar fra Kvalitet-DOMUS kvalitet@domusforsikring.dk

...

Tak for din henvendelse til Domus Forsikrings kvalitets- og klageafdeling. Vi forventer at kunne besvare din henvendelse inden for fire uger.

Venlig hilsen

Domus Forsikring A/S

14/5 2024:

Vi skriver igen til Kvalitet-DOMUS <kvalitet@domusforsikring.dk>

Ankenævnet for Forsikring

6.

101687

Der er nu gået en måned og jeg starter som varslet en ankesag mod Domus forsikring indenfor en uge fra nu.

Til trods for det klare forløb og de konkrete fund i rapporten fra [skimmelfirma], har vi ikke modtaget nogen yderligere tilbagemelding eller respons fra DOMUS Forsikring som ifølge afgørelsen fra 26/4 2023 er blevet pålagt at betale omkostninger til undersøgelser angivet kendelsen fra Ankenævnet og dermed dem, som vi forstår det, som skal afholde omkostninger til skadesudbedringen.

Jeg vil derfor gerne anke den manglende udbedring af skade nr. ... hos Domus Forsikring A/S jvf. sag nr. 98848 og bede Ankenævnet om at tage dette forløb op til vurdering, da jeg finder DOMUS Forsikring A/S behandling af sagen uacceptabel. Vi lever i en hverdag med gener fra skaden. Vi ser frem til en retfærdig løsning, hvor rapporten fra [skimmelfirma] følges hvilket indeholder at At gulvene bringes tilbage til den oprindelig stand, dvs at gulvene og isoleringen fjernes og beton-dækket mm afrenset, inden gulvet reetableres med korrekt isolering"

Selskabets advokat har den 11/7 2024 fremlagt selskabets afgørelse af 27/6 2024. Af afgørelsen fremgår bl.a.:

"Vi modtog vedhæftede rapport fra [skimmelfirma]. Den 11. juli 2023 modtog vi vedhæftede faktura for rapporten, som vi betalte den 12. juli 2023.

...

Følgende fremgår af rapporten:

Gulvene i værelse, entré og køkken/alrum er gennemgående.

Øvrige gulve er ikke relevante i denne sammenhæng, fordi de er af anden konstruktion.

Vedr. entré

Der kunne ses partielle mørkfarvninger på parketgulvet langs indvendig skillevæg, hvor der kunne måles 16-22 % træfugt = halvtørt. Der var ingen muglugt i rummet.

Vedr. køkken

Der kunne ikke ses indikationer på skader og der kunne ikke måles unormale fugtværdier, lige som der ikke kunne registreres muglugt. Der blev etableret borehul nær ydervæg, og heri kunne der registreres muglugt samt overisolering og måles 59 % relativ fugt i hulrum under gulv.

DNA-prøven er taget i meget ungt støv, og påviste normal sammensætning af skimmelsvampe, uden tegn på at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader. Aftryksprøve er taget i gammelt støv på køleskab og viste meget høj intensitet af skimmelsvamp, men primært forekomster af *Cladosporium herbarum*, som må tilskrives at komme fra udeluften.

Værelse

Efter du havde overtaget ejendommen konstaterede du en skade på gulvet i skabet, som var delvist skjult af bund i skabet. Du oplyste til [skimmelfirma], at skaden var fra før din ejertid. Det fremgår af [skimmelfirmas] rapport, at det er mest sandsynligt, at denne skade er kommet oppefra. Det vides ikke, hvad der er hændt. I øvrigt stod rummet uden visuelle indikationer på skader, og der kunne måles 12 % træfugt = normalt tørt.

Der blev etableret åbning i gulv langs ydervæg, hvor der kunne registreres muglugt. Terrændækket var fugtigt (120-130 digits) og der kunne måles 79 % relativ fugt ved 18[grader] under isolering. Aftryksprøve på overside af vindpap og på terrændæk viste meget høj intensitet af skimmelsvamp, Mycometertest udtaget på vindpap og på terrændæk viste høj intensitet af skimmelsvamp.

Inde i skabet blev der også åbnet op i gulvet, og her kunne ses misfarvninger, som følge af skimmelvækst, samt mycelier fra trænedbrydende svamp. Der kunne måles 14 % træfugt = let fugtigt, i ødelagt gulv. Der kunne registreres muglugt i konstruktionen. Der kunne måles meget fugtigt (120-130 digits) i terrændækket. Der kunne måles 86 % relativ fugt ved 18[grader] under isolering. Der kunne måles let fugt (16 % træfugt) i gulvstrø.

Aftryksprøve på oversiden af tjærepap viste høj intensitet af skimmelsvampe og aftryksprøve på terrændæk viste meget høj intensitet af skimmelsvampe. Mycometer-prøven, udtaget samme steder, viste høj skimmel-intensitet.

Aftryksprøve fra sedimenteret støv i reol viste høj intensitet af skimmelsvamp, men primært forekomster af *Cladosporium herbarum*, der vurderes af [skimmelfirma], at kunne tilskrives et bidrag fra udeluften.

DNAprøve fra værelset viste *'let forhøjede forekomster af enkelte skimmelsvampe på prøven, men der er lav forekomst af fugtindikatorerne. Dette skyldes formentlig ophobning af skimmelmateriale i støv fra udeluften og ikke at indeklimaet er påvirket af skjulte fugtskader'*.

Kendelsen fra ankenævnet lød, at vi skulle:

1. Fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen, og om der forekommer opstigende grundfugt.
2. Den sagkyndige undersøgelse skulle desuden undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.
3. Undersøgelsen skulle også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene.

Kendelsen lyder at vi skulle 'inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling'.

Hermed vores afgørelse på baggrund af rapporten fra [skimmelfirma]:

Vedrørende 1.

[Skimmelfirma] beskriver at gulvkonstruktionen fremstår med overisolering både i randzoner og i midterzoner af gulvet. Overisoleringen er kraftigst i randzonen. [Skimmelfirma] henviser til SBI-anvisning 224, men denne er fra 2013, og da gulvene er fra 2003- 2007, og dermed fra før SBI-anvisning 224, er anvisningen ikke relevant i denne sammenhæng. [Skimmelfirma] beskriver, at overisolering medfører risiko for periodevis forhøjede fugtniveauer i den nederste del af gulvkonstruktionen, hvilket kan medføre skimmelsvampe på terrændæk/vindpap. Taksator oplyser dog, at det almindeligvis er sådan, at når der er tale om problemer med overisolering vil fugten ligge under gulvbelægningen, og når der er tale om massivt parketgulv, vil gulvet almindelig slå sig. Det er ikke tilfældet her, hvilket tyder på, at overisoleringen ikke udgør en dækningsberettigende skade på ejerskifteforsikringen. Når fugten ligger i den nederste del af konstruktionen, er der almindeligvis tale om grundfugt. Ved [skimmelfirmas] undersøgelse blev der etableret åbning i terrændækket og det kunne konstateres, at terrændækket var opbygget af ca. 90 mm beton på et lag af

sand (kornstørrelse 0-2 mm) iblandt varierende større stenstørrelser. [Skimmelfirma] vurderede, at materialet ikke var kapillarbrydende, og der var ingen adskillelse mellem terrændæk og underliggende sand/stenlag. Med andre ord, ejendommen er opført uden fugtsikring. Rapporten fra [skimmelfirma] oplyser, at *'den primære kilde til opfugtning af terrændækket på undersøgelsestidspunktet er opstigende grundfugt'*.

Vedrørende 2.

Det forstås at der er skimmel i gulvkonstruktionen. Både på terrændækket og på oversiden af vindpappen/tjæreappen. Dog viser prøverne fra indeklimaet at der ikke er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Når der ikke var tale om massivt skimmelangreb, som belaster indeklimaet da bygningen blev undersøgt den 7. juni 2023, er det vores vurdering, at der heller ikke var massiv skimmelbelastning af indeklimaet da du overtog ejendommen den 20. juli 2016.

Vedrørende 3.

Rapporten beskriver, hvad der eventuelt kan gøres for at stoppe grundfugten/udbedre overisoleringen. Men på baggrund af ovenstående er det desværre ikke noget vi kan hjælpe med.

Ejerskifteforsikringen dækker skader og nærliggende risiko for skader, der var til stede på overtagelsestidspunktet, jf. forsikringsbetingelserne. Ved skade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter brugbarheden nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger. Grundfugt udgør i sig selv ikke en sådan skade.

Kendelse oplyser, at ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til fast praksis i Ankenævnet, en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettigende skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/ skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigende skadeårsag eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Undersøgelsen viser, at der ikke er tale om skimmel som følge af en dækningsberettigende skade, og der ikke er tale om et massivt skimmelangreb i beboelsesrummene.

På baggrund af ovenstående er det anmeldte forhold afvist. Hvis du er uenig i afgørelsen, har du mulighed for at indbringe vores afgørelse for Ankenævnet for Forsikring

Vedrørende skaden på gulvet inde i skabet/værelset, som [skimmelfirma] vurderer at være forårsaget af noget oppefrakommende: Du oplyste, at forholdet havde været til stede, inden du overtog ejendommen. Skulle du have dokumentation på, at forholdet allerede var til stede ved din overtagelse af, ser vi naturligvis gerne på dette. Hvis forholdet er opstået efter din overtagelse af ejendommen, har du mulighed for at melde skaden til din husforsikring."

Klageren har i brev af 17/7 2024 til nævnet bl.a. anført:

"Vi har modtaget afgørelsen fra Domus Forsikring A/S med stor forundring. Siden vi overtog huset, har vi oplevet vedvarende lugtgener og har gennem årene forsøgt at finde kilden til disse gener. Efter en tidligere udbedring af en anden skade i 2020 (anmeldt maj 2019), som vi håbede var årsagen til problemerne, konstaterede vi, at lugtgenerne fortsatte.

I 2022 fik Frida Forsikring gennemført en undersøgelse af OBH. Resultatet af denne undersøgelse blev først fremlagt os da den blev delt som dokumentation under ankesag nr. 98848. Konklusionen fra OBH gav os en del bekymring. OBH fandt en sandsynlig kilde til vores lugtgener og konkluderede, at der var tale om en konstruktionsfejl. Nedenfor er relevante dele af OBH's vurdering fremhævet:

Maj 2022: OBH VURDERING OG KONKLUSION s4

Jævnfør de udtagne prøver er der artssammenfald mellem tilstedeværelsen af *Aspergillus versicolor* ved vækstområdet på oversiden af betondækket, og tilstedeværelsen i støvprøverne KAS1 og DNA3. De fundne niveauer i støvprøverne kan dog ikke afvises at være forårsaget af udefrakommende påvirkning, da *Aspergillus versicolor* forventes at optræde i mindre mængder i udeluften i perioder af året. Dog forbindes vækst af netop *Aspergillus versicolor* ofte med lugtgener, hvorfor det vurderes sandsynligt at de oplevede lugtgener kan henføres til skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen. Det vurderes, at der er tale om et generelt problem i stueetagen. Af SBI-anvisning 139, der var gældende på opførelsestidspunktet, fremgår om strøgulve, at kondensation af rumluften på oversiden af betondækket skal hindres, og at dette opnås ved at placere mindst halvdelen af isoleringen under betondækket, således denne holdes varm. I omhandlende tilfælde er der konstateret ca. 95 mm mineraluldisolering i strøgulvskonstruktionen over betondækket, og det anses som usandsynligt for datidens byggeskik, at isoleringsmængden under betonpladen udgør tilsvarende eller større end 95 mm. På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Det kan dog ikke afvises, at der er tilskud fra andre skader som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer. Jævnfør anbefalinger fra Sundhedsstyrelsen³ kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbredspåvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

Trods denne viden afviste Frida Forsikring at udbedre skaden.

Efter ankesagen 98848s afgørelse fik [skimmelfirma] til opgave at undersøge forholdene, og i juli 2023 kom de til en tilsvarende konklusion, nemlig urimeligt niveau af skimmel, konstruktionsfejl og en skade, som har været til stede ved overtagelsen:

July 2023 Fra [skimmelfirma]:

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Gulvkonstruktionen i værelse, entré og køkken-alrum fremstår med uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvamp som følge af en kombination af gamle skader, overisolering samt opstigende grundfugt.
- Det er vores vurdering, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende boliger af samme alder og i god vedligeholdsmæssig stand.
- Det er vores vurdering, at årsagen til skaderne og selve skaderne har været til stede forud for nuværende ejerperiode.

Det er for os fuldkommen uklart, hvorfor Domus Forsikring fortsat afviser at udbedre skaden i tråd med anbefalingen fra deres oprindelige rapport fra OBH og den efterfølgende vurdering fra [skimmelfirma]. Herudover har et hold [udenlandske] eksperter, som vi har hyret, gennemført undersøgelser, der bekræfter de tidligere fund.

Vi anmoder derfor Ankenævnet om at tage stilling til denne sag. Vi mener fortsat, at vi er berettiget til at få dækket udgifterne til at bringe gulvene tilbage til den oprindelige stand. Dette indebærer, at gulvene og isoleringen fjernes, betondækket afrenses, og gulvet reetableres med korrekt isolering. Derudover bør alle kilder til fugten undersøges og håndteres, som anbefalet af OBH."

Selskabets advokat har i brev af 23/8 2024 til nævnet bl.a. anført:

"i. Indledning

Nærværende sag udspringer af kendelse afsagt af Ankenævnet for Forsikring 26. april 2023 i ankenævns sag 98848.

Ved nævnte kendelse bestemte ankenævnet, at Domus Forsikring A/S:

1. Domus Forsikring skulle bekoste udgifterne til at selskabet og klagerne i fællesskab indhentede uvildig sagkyndig undersøgelse af gulvkonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp.
2. Undersøgelsen skulle belyse betydningen af overisolering, og om der forekom opstigende grundfugt.
3. Den sagkyndige undersøgelse skulle endvidere undersøge om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmeangreb, der i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygning af samme alder.
4. Undersøgelsen skulle endvidere beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Jeg har modtaget rapport af 7. juli 2023 fra [skimmelfirma], og min klient har i overensstemmelse med ankenævnskendelsen betalt faktura for nævnte rapport den 12. juli 2023.

ii. Årsagen til fugtgenerne, herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydning af overisolering, og om der forekommer opstigende grundfugt

I rapporten fra [skimmelfirma] beskrives at gulvkonstruktionen fremstår med overisolering både i randzoner og midterzoner af gulvet, hvor overisoleringen vurderes kraftigst i randzonen.

Rapporten indeholder endvidere en vurdering af, at overisolering medfører risiko for periodevis forhøjet fugtniveau i nederste del af gulvkonstruktionen, hvilket kan medføre skimmelsvamp på terrændæk/vindpap.

I nærværende sag, hvor der er tale om et massivt parketgulv, er det ikke konstateret, at der har været et egentligt fugtproblem, idet det typisk vil vise sig ved, at gulve slår sig, hvilket ikke gør sig gældende i nærværende sag.

Ved [skimmelfirmas] undersøgelse blev der etableret en åbning i terrændækket, og det kunne konstateres, at terrændækket var opbygget af ca. 90 mm beton på et lag af sand (kornstørrelse 0-2 mm) med varierende stenstørrelser.

[Skimmelfirma] vurderede, at materialet ikke var kapillarbrydende, og at der ingen adskillelse var mellem terrændæk og underliggende sand/stenlag, med andre ord at ejendommen er opført uden fugtsikring.

Det anføres endvidere i rapporten, at den primære kilde til opfugtning af terrændækket på undersøgelsestidspunktet er opstigende grundfugt.

Der er tale om en ejendom opført i 1973, og som klagerne overtog i sommeren 2016.

I denne sag er der konstateret periodevis forhøjede niveauer i den nederste del af gulvkonstruktionen, men der er ikke dokumenteret skader på det massive parketgulv. Havde der været tale om skader på det massive parketgulv som følge af fugt, ville det have vist sig ved at det massive parketgulv havde slået sig.

Der er således efter Domus Forsikrings opfattelse ikke fremlagt dokumentation for den af [skimmelfirma] beskrevne periodevise opfugtning i form af at periodevis forhøjede fugtniveauer pr. overtagelsesdagen udgjorde en retlig relevant skade.

• Skimmelsvampeangreb, risikoen herfor

Det må lægges til grund, at der er registreret skimmel i gulvkonstruktionen, men prøverne for indeklimaet viser, at der ikke er tale om et massivt skimmelangreb.

Prøverne er taget ca. syv år efter overtagelsen af ejendommen. Når der selv på dette tidspunkt ikke kunne registreres et massivt skimmelangreb, er det usandsynligt, at et sådant var tilstede på overtagelsesdagen i sommeren 2016.

Efter almindelige forsikringsretlige principper påhviler det klager at løfte bevisbyrden for, at der pr. overtagelsesdagen var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsætter værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Domus Forsikring ser ikke, at dette bevis er løftet.

• Eventuelle relevante afhjælpningstiltag

Med henvisning til det i forudgående afsnit anførte gøres det gældende, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigede skader, og som følge heraf ej heller forhold som Domus Forsikring i henhold til rapporten er pligtig at bekoste en udbedring af.

Domus Forsikring kan i øvrigt henholde sig til det i sagens bilag A anførte."

Nævnet har fået forelagt bilag fra nærværende sag og sag 98848, hvoraf nogle gengives nedenfor. Af nævnets udtalelse i sag 98848 fremgår bl.a.:

"Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at selskabet i 2022 genoptog sagen til ny realitetsbedømmelse, og at der med fremlæggelse af yderligere rapporter var et nyt faktisk grundlag, som nævnet må lægge til grund, afveg væsentligt fra det sparsomme grundlag, der forelå i 2016. Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at selskabet på baggrund af klagerens henvendelse i januar 2022 rekvirerede OBH Rådgivende Ingeniører for yderligere undersøgelse af ejendommen. Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet den 15/9 2022 afviste dækning, idet det på baggrund af den udarbejdede rapport fra OBH Rådgivende Ingeniører og den udenlandske rapport fremlagt fra klageren var selskabets vurdering, at forholdet ikke opfyldte skadebegrebet. Selskabet henviste i den forbindelse ikke til, at kravet var forældet. Selskabet fastholdt afslaget den 29/9 2022, hvor selskabet ligeledes ikke henviste til forældelse.

På baggrund af ovenstående finder nævnet ligeledes, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at forholdet blev konstateret før den 21/6 2019, hvor restperiodeejerskifteforsikringen trådte i kraft. Nævnet bemærker i øvrigt, at det fremgår af police af 8/7 2019, at 'I din tidligere police er oplyst en dato for policens ikrafttræden under punktet 'Policen sættes i kraft den' – svarende til den dato du har oplyst, at du overtog ejendommen. Denne dato gælder uændret som ikrafttrædelsesdato for den nye police. Det er således også den dato du skal regne den samlede dækningsperiode på din forsikring ud fra'.

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører, at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen, herunder navnlig rapport af 2/6 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, finder nævnet, at klageren har antageliggjort dels forhold ved ejendommens strøgulvkonstruktioner i stueetagen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at der på overtagelsestidspunktet kan have været skimmelsvampeangreb eller nærliggende risiko herfor, der havde en intensitet og et omfang, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade.

Nævnet finder på denne baggrund, at selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen og om hvorvidt der forekommer opstigende grundfugt. Den sagkyndige undersøgelse skal endvidere undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på indholdet i rapport af 2/6 2022, hvoraf det fremgår, at der er konstateret skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen, og at det er den sagkyndiges vurdering, at der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Nævnet har også lagt vægt på, at det ifølge rapporten ikke kan afvises, at der er konkurrerende skadeårsager, som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer, hvorfor det er nødvendigt med yderligere undersøgelser af ejendommen.

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgifterne til yderligere undersøgelser af badeværelset. Nævnet har blandt andet lagt vægt på, at det af mail af 7/12 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører fremgår, at 'Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved vores besigtigelse. Det er derfor min vurdering, at lugtgenerne omkring badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres indeluften ved sprækker mod skillevægge. Jeg mener ikke, der er grundlag for at udføre en kloakundersøgelse'.

Som følge heraf
b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S V/Frida Forsikring Agentur A/S, skal anerkende, at selskabet ikke har været berettiget til at afvise klagerens krav under henvisning til, at der er indtrådt forældelse, og at forholdet blev konstateret før den 21/6 2019. Selskabet skal bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhenter en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen, og om der forekommer opstigende grundfugt. Den sagkyndige undersøgelse skal endvidere undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Undersøgelsen skal også beskrive, hvad der eventuelt skal gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skal herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Klageren får i øvrigt ikke medhold.

Klagegebyret tilbagebetales."

Af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 2/6 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører rekvireret af selskabet fremgår bl.a.:

"BAGGRUND

Den 12. maj 2022 har OBH Rådgivende Ingeniører (i det følgende OBH) udført fugt- og skimmelsvampeundersøgelse på ovenstående adresse.

Der er tale om en stråttækt ejendom der ifølge BBR er opført i 1973 med et samlet boligareal på ... m² fordelt på stueplan og tagetage. Ejendommen fremstår med pudsede og malerbehandlede ydervægge af porebeton.

...

Forinden vores besigtigelse har husejer oplevet lugtgener i og omkring et badeværelse og et værelse i stueplan. Husejer har på baggrund heraf fået foretaget en indeklimaundersøgelse, der påviser tegn på skjult skimmelsvampevækst og opfugtninger i området omkring ydervæggen mod syd, samt badeværelset på stueplan. På baggrund af dette er OBH rekvireret af Frida Forsikring for undersøgelse af omfang og årsager til eventuelle fugtproblemer i bygningsområdet.

Tilstede ved besigtigelsen var husejer, samt undertegnede fra OBH. Følgende blev oplyst af relevans for undersøgelsen:

- At de overtog ejendommen i sommeren 2016
- At de siden indflytning har oplevet lugtgener i værelset i stueplan, samt omkring fodpaneler på skillevæg mod badeværelset i stueplan.
- At de tørrer tøj i værelset på stueplan, og at de oplever at lugten sætter sig i tøjjet.

Forinden besigtigelsen har vi modtaget forskellige rapporter på [udenlandsk]. Af målingerne i rapporterne konkluderes bl.a., at der forekommer indikation på opfugtning i området omkring ydervæggen i værelset, samt skillevæggen mellem gang og badeværelset på stueplan. På baggrund heraf er mistanken i nærværende undersøgelse afgrænset til at omhandle skjult skimmelsvampevækst.

FORMÅL

Formålet med besigtigelsen var at vurdere omfanget af fugtproblemer omkring værelset og badeværelset på stueplan. Undersøgelsen er foretaget som en indikationsundersøgelse, hvor prøver og åbninger er udtaget/foretaget repræsentativt i relevante konstruktioner. Der er alene foretaget undersøgelse i entré/gang og værelse i stueplan.

Slutteligt er skadesårsager søgt klarlagt, og der er udarbejdet forslag til skadesudbedring af de konstaterede u hensigtsmæssige forhold.

...

Omfang af skimmelsvampevækst

I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen under strøgulvene forsatsvæggene er i omfanget > 10 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som *Meget høj iht. Tabel 1 herunder*.

...

VURDERING OG KONKLUSION

Jævnfør de udtagne prøver er der artssammenfald mellem tilstedeværelsen af *Aspergillus versicolor* ved vækstområdet på oversiden af betondækket, og tilstedeværelsen i støvprøverne KAS1 og DNA3. De fundne niveauer i støvprøverne kan dog ikke afvises at være forårsaget af udefrakommende påvirkning, da *Aspergillus versicolor* forventes at optræde i mindre mængder i udeluften i

perioder af året. Dog forbindes vækst af netop *Aspergillus versicolor* ofte med lugtgener, hvorfor det vurderes sandsynligt at de oplevede lugtgener kan henføres til skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen. Det vurderes, at der er tale om et generelt problem i stueetagen.

Af SBI-anvisning 139, der var gældende på opførelsestidspunktet, fremgår om strøgulve, at kondensation af rumluften på oversiden af betondækket skal hindres, og at dette opnås ved at placere mindst halvdelen af isoleringen under betondækket, således denne holdes varm. I omhandlende tilfælde er der konstateret ca. 95 mm mineraluldsisolering i strøgulvskonstruktionen over betondækket, og det anses som usandsynligt for datidens byggeskik, at isoleringsmængden under betonpladen udgør tilsvarende eller større end 95 mm.

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Det kan dog ikke afvises, at der er tilskud fra andre skader som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer.

Jævnfør anbefalinger fra *Sundhedsstyrelsen* kan vedvarende fugt og skimmelsvampevækst på indvendige overflader og i bygningskonstruktioner give anledning til helbredsproblemer og bør derfor undgås eller minimeres.

Viden om sammenhænge mellem eksponeringens størrelse og helbreds påvirkning hos mennesker er dog sparsom. Der kan derfor ikke opstilles videnskabeligt fuldt underbyggede retningslinjer eller grænseværdier for, hvor længe ophold i bygninger med forskellige grader af fugt og skimmelsvampevækst er uproblematisk. Helbredsproblemerne varierer endvidere alt efter, om personerne tilhører en særlig følsom gruppe eller ej.

FORSLAG TIL HANDLINGSPLAN

Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret, herunder skal kilden til fugten klarlægges med henblik på korrekte udbedringsforslag. Som minimum skal strøgulvskonstruktionen i entré og værelse inkl. mineraluld demonteres og bortskaffes, hvorefter der foretages fugtregistreringer, samt repræsentative opluk gennem det støbte terrændæk for at vurdere, hvorvidt der forekommer opstigende grundfugt gennem betondækket. Derudover bør foretages lækagesporing ved trykprøvning af vand- og varmeinstallationer samt tv-inspektion af kloak. Såfremt der ikke konstateres sådanne konkurrerende skadesårsager, kan nedenstående fremgangsmåde for udbedring anvendes. Efter demontering kan der ligeledes udtages prøver under strøgulve i køkken/alrum gennem dørhul fra entréen, såfremt det ønskes at be- eller afkræfte lignende skader her.

Skimmelsanering af gulvkonstruktion

Arbejdsområdet afgrænses med lufttætte støvvægge, og der opsættes recirkulerende luftrensere (HEPA H13) og skabes undertryk vha. afkast til det fri.

Strøgulvskonstruktionen inkl. mineraluld demonteres og bortskaffes således betondækket er blotlagt. Betondækket støvsuges grundigt med HEPA H13 og afrenses med desinfektionsmiddel som Protox Biox eller tilsvarende iht. producentens anvisninger. Saneringen godkendes iht. Bilag 5 Kvalitetssikring.

Såfremt der ikke konstateres andre fugtkilder, kan gulvkonstruktionen efter sanering reetableres iht. SBI-anvisning 224, 2. udgave (2013), dvs. med maksimalt 50 mm mineraluldsisolering."

Af mail af 7/12 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører til selskabet fremgår bl.a.:

"Tak for din mail af 5. december 2022. Mail fra Frida Forsikring af 7. september 2022 er af uvisse årsager ikke nået frem til mig, hvorfor vi ikke har leveret besvarelse på spørgsmålene – det skal jeg beklage. Jeg vil besvare spørgsmålene i denne mail. Jeg har oplistet de to spørgsmål, der i Fridas mail af 7. september er fremhævet med rødt herunder, og besvaret dem fortløbende. Hvis det giver anledning til yderligere spørgsmål hører jeg meget gerne fra dig.

I samme mail hvor der er 2 problemområder nævnt, vil vi gerne i problemområde 1, bede om undersøgelse af fugtproblemer, formaldehyd, og om de nævnte skadeårsager er skyld i lugtgener / indeklima.

Jeg besigtigede ejendommen i maj 2022, og leverede rapport af 2. juni 2022 til Frida Forsikring. Inden min besigtigelse kiggede jeg de [udenlandske] rapporter igennem, og kom frem til, at deres konklusion overordnet drejede sig om lugtgener forårsaget skimmelsvampevækst. Nedenstående er således en oversættelse fra [udenlandsk] til dansk af et udsnit af konklusionen i rapporten fra [udenlandsk virksomhed], dateret 9. november 2021.

'De opnåede undersøgelsesresultater medfører den konklusion, at der i ejendommens stueetage forekommer et skjult fugt- og skimmelsvampeproblem i byggematerialer. Dette er den egentlige årsag til de anmeldte lugtgener. Der er ingen indikationer på, at den pågældende lugt er forårsaget af kemisk/organisk fordampning (VOC, biocider etc.), fra byggematerialer eller inventar.'

I forlængelse af dette, vil en undersøgelse for påvirkning af indeklimaet, herunder lugtgener, naturligt omfatte vurdering af tilstedeværelsen og omfanget af skimmelsvampevækst, og ikke formaldehyd eller lignende. Det er således vores vurdering at lugtgenerne skyldes den konstaterede opfugtning og skimmelsvampevækst under strøgulvet jf. vores rapport af 2. juni 2022.

I problemområde 2, om der er fugtproblemer eller skimmel i badeværelse. I må gerne tage en kloakmester med til en TV-inspektion, så der kan vurderes om det kunne være kloakproblemer der forårsager lugtgener.

Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved vores besigtigelse. Det er derfor min vurdering, at lugtgenerne omkring badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres indeluften ved sprækker mod skillevægge. Jeg mener ikke, der er grundlag for at udføre en kloakundersøgelse."

Af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 7/7 2023 fremgår bl.a.:

"Den 29. juni 2023 har [skimmelfirma] foretaget undersøgelse i boligen, der er beliggende på ovenstående adresse. Undersøgelsen blev gennemført efter aftale med ejer, [klageren], der var til stede ved undersøgelsen. Rekvirent på opgaven var Frida Forsikring Agentur A/S.

Baggrunden for undersøgelsen var at ejer havde oplevet periodevis lugtproblemer siden overtagelse af ejendommen i 2016. Lugtgenerne blev dels oplevet i værelse i stueetage, dels i trappeopgang i stueetage (bredende sig til 1. sal omkring trappe) samt i køkken (køkkenskabe) i stueetage. Da der var registreret lugt siddende i tøj, som blev opbevaret i ejendommen, var der opstået mistanke om en mulig overførsel af lugt fra bolig til tøj.

Der var forud for nærværende undersøgelse foretaget undersøgelse af lugtstoffer i boligen. I forbindelse med denne undersøgelse var der udpeget lugtafgivelse fra gulv i entré (væg mod badeværelse) samt i værelse (langs ydervæg). Ved denne undersøgelse blev der ved udtagning af luftprøve i værelset målt forhøjede forekomster af *Penicillium* og *Aspergillus*.

Der var forud for nærværende undersøgelse foretaget Fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af boligen for Frida Forsikring. Undersøgelsen var udført af OBH Rådgivende Ingeniører, rapportdato 02.06.2022. Resultatet af undersøgelsen påviste følgende:

- At der var et sammenfald af skimmelsvampearter (*Aspergillus versicolor*) på terrændæk og i indeklimaet.
- At der var indikation på konstruktionsfejl i form af overisolering af gulvkonstruktion i stueetagen.
- At der vurderes at være tale om et generelt problem for hele stueetagen.

Formålet med nærværende undersøgelse var at foretage vurdering af følgende jf. mail af 28.06.2023 fra ..., Frida Forsikring Agentur A/S:

- At undersøge strøgulvskonstruktionen i stueetagen, for at fastsætte årsagen til fugt og skimmel.
- At belyse, om overisoleringen har betydning, og om der forekommer opstigende grundfugt.
- At undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om, eller nærliggende risiko for, et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte bygningens brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger.
- Desuden at fastlægge hvad der eventuelt kan gøres for at udbedre forholdene.

Bygningsafsnit indeholdende stue er ikke medtaget i nærværende undersøgelse.

...

Vurdering

På baggrund af observationer, målinger og prøveresultater vurderes følgende:

Det er vores vurdering, at der forekommer flere forhold, som medfører skader på gulvkonstruktionen, hvor den er undersøgt i forbindelse med nærværende undersøgelse.

- Gulvkonstruktionen fremstår med en lokal skade under skab i værelse, hvor åbning nr. 2 er etableret. Der vurderes at have været en kraftig opfugtning over en længere periode idet gulvet fremstår med angreb af trænedbrydende svamp. Det vurderes umiddelbart mest sandsynligt, at skadesårsagen er oppefra kommende, men da den ikke længere er til stede, er det ikke muligt at fastlægge, hvad der præcis er hændt.
- Gulvkonstruktionen fremstår med overisolering både i randzoner og i midterzoner af gulvet. Overisoleringen er kraftigst i randzonen. Jævnfør SBI-anvisning 224 Fugt i bygninger forekommer der overisolering af en gulvkonstruktion ved anvendelse af mere end 50 mm mineraluldsisolering i randzoner og 75 mm mineraluldsisolering i midterzoner i tilfælde, hvor der ikke er anvendt isolering under terrændækket. Overisoleringen medfører risiko

for periodevis forhøjede fugtniveauer i den nederste del af gulvkonstruktionen, hvilket kan medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe på terrændæk/vindpap. Det vurderes, at overisoleringen er en konstruktionsfejl, og derfor at problemstillingen har været gældende i hele gulvets levetid, og dermed at problemstillingen er opstået forud for nuværende ejerperiode.

- Gulvkonstruktionen fremstår med opstigende grundfugt som følge af manglende kapillarbrydende lag eller alternativ metode til afbrydelse af fugtvandring fra grunden under boligen til terrændækket, hvorved fugt trænger op i terrændækket og medfører forhøjede fugtniveauer, der giver anledning til skimmelsvampevækst. Den udførte fugtanalyse påviser et højere fugtindhold i den nederste del af terrændækket i forhold til den øverste del, hvilket tilsiger, at den primære kilde til opfugtning af terrændækket på undersøgelsestidspunktet er opstigende grundfugt. De målte fugtniveauer i terrændækket samt i støbte gulve i boligen indikerer ikke, at der forekommer en installationsrelateret skade under boligen, men det er naturligvis ikke muligt at udelukke på baggrund af den udførte undersøgelse. Det vurderes, at problemstillingen vedrørende opstigende grundfugt andrager gulv i værelse, entré og køkkenalrum. Eftersom gulv i stue ikke er medtaget i undersøgelsen, kan det ikke fastlægges, hvorvidt dette gulv har en tilsvarende problemstilling. Det vurderes, at problemstillingen har været gældende i hele gulvets levetid, og dermed at problemstillingen er opstået forud for nuværende ejerperiode.

Der er påvist uacceptable forekomster af skimmelsvampe på terrændæk samt på vindpap/tjærepap i gulvkonstruktionen. Det er vores vurdering, at omfanget af skimmelsvampevækst andrager hele gulvkonstruktionen i værelse, entré samt køkken-alrum. Jævnfør SBI-anvisning 274 forekommer der en meget høj skimmelsvampebelastning af rum, hvori der er > 3 m² skimmelsvampevækst i en lukket gulvkonstruktion. Dette stemmer overens med vores erfaringer i [skimmelfirma] samt overens med de oplysninger ejer giver om oplevelsen af boligen. Årsagen til, at der ikke er påvist en direkte sammenhæng mellem prøveresultaterne i gulvkonstruktionen og prøveresultaterne i det resulterende indeklima vurderes at være relateret til, at det støv hvori indeklima-prøverne er udtaget, er meget ungt, og at det derfor primært er påvirket af udeluften på grund af den lange periode med rigtig godt sommervejr, hvor der må antages at have været foretaget en væsentlig større udluftning af boligen, end ved en vintersituation. Derfor er støvet i boligen på undersøgelsestidspunktet kun i meget begrænset omfang påvirket af de skader/vækstområder, som findes i boligen. Jævnfør udleveret materiale har det ved tidligere undersøgelse været muligt at påvise forekomster af *Aspergillus* og *Penicillium* i forhøjede niveauer i indeklimaet. Det er vores vurdering, at der er en direkte sammenhæng mellem disse resultater og de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i gulvkonstruktionen.

Konklusion

Med baggrund i ovenstående vurdering konkluderes følgende:

- Gulvkonstruktionen i værelse, entré og køkken-alrum fremstår med uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvamp som følge af en kombination af gamle skader, overisolering samt opstigende grundfugt.
- Det er vores vurdering, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende boliger af samme alder og i god vedligeholdsmæssig stand.
- Det er vores vurdering, at årsagen til skaderne og selve skaderne har været til stede forud for nuværende ejerperiode.

Handlingsplan

Det anbefales med baggrund i ovenstående, at der udføres følgende tiltag:

Generelle tiltag

- Eftersom omfanget af renoveringen berører størstedelen af boligens stueetage, anbefales det, at boligen som sådan tages ud af drift og at beboere genhuses midlertidigt. Renoveringen omfatter i udgangspunkt køkken-alrum, entré og værelse.
- Der opsættes afskærmning med PE-folie (gerne med lynlås) i dørhuller til rum, som ikke indgår i renoveringen. I renoveringsområde opstilles luftrensere med afkast til det fri. Luftrensere skal anvendes under nedrivning samt skimmelsanering. (anvendte luftrensere skal være med HEPA-filter)
- Inventar i rum, som indgår i renoveringen, rengøres ved støvsugning eller aftørring med fugtig klud og flyttes til midlertidig opbevaring (f.eks. i container eller tilsvarende). Der foretages de- og efterfølgende genmontage af inventar samt installationer i nødvendigt omfang. (anvendte støvsugere skal være med HEPA-filter)
- I forbindelse med arbejdets udførelse (nedrivning samt skimmelsanering) skal der anvendes værnemidler ved adgang til renoveringsområdet. Værnemidler skal være som følger:
 - Minimum halvmaske med A2-P3 filter.
 - Tætssluttende handsker og fodtøj.
 - Støvtæt heldragt eller anden egnet beklædning.

Renovering

- Gerigter, fodpaneler og indvendige døre demonteres i nødvendigt omfang. Døre stilles i depot og genmonteres efterfølgende.
- Gulve fjernes inkl. underliggende materialer i form af strøer, isolering, vindpap/tjærepap mv. indtil terrændæk er frilagte. Installationer under gulv berøres i udgangspunktet ikke.
- Der foretages tilsyn efter nedrivning, hvor det vurderes, hvorvidt gulv i stue skal medtages i renoveringsarbejdet. Såfremt det ikke er muligt at tilgå gulvet fra køkken-alrum, må der etableres åbning i gulvet for undersøgelse af eventuel fugt/skimmelsvamp. Undersøgelsen foretages af [skimmelfirma].
- Der foretages støvsugning og afrensning af terrændækket samt fundamenter/vægge under gulvniveau. Afrensning foretages med tørdamp efter Microclean-metoden eller ved anvendelse af et desinficerende middel som Protox Hysan, Serum 1000 eller tilsvarende produkt, der anvendes efter producentens anvisninger. Udfaldskrav til afrensningen er resultater af Mycometer Surface Fungi i kategori A (0-20) samt få kolonier på aftryksprøver (<10 cfu i 95 % af udtagne prøver).
- I forlængelse af godkendt afrensning foretages der en særlig grundig rengøring af hele renoveringsområdet. Rengøringen udføres af to omgange med et interval på 24- 48 timer. Rengøringen udføres ved støvsugning af alle bygningsoverflader med en støvsuger, der er monteret med HEPA-filter samt ved aftørring af vandrette, opadvendte overflader med

fugtig klud. Udfaldskravet til rengøringen er godkendte resultater af luftprøver (Mycometer-Air eller DNA-Air).

- Kontrol af udført afrensning og rengøring foretages af [skimmelfirma].
- Der etableres smørbar fugtspærremembran på terrændæk samt op af bund af vægge til fast kontakt med vandret fugtspærre (murpap). Anvendt produkt skal være som Remmers MB2K+ i lagtykkelse på 2 mm for fugtsikring eller 4 mm for både fugtsikring og radonsikring. Membranen udlægges efter leverandørens anvisninger med primer af Kiesol. Eventuelle støbeskel o.l. armeres med kantbånd (anvendte produkter skal være i system med fugtspærremembranen).
- Tilsyn med membran foretages af [skimmelfirma].
- Der etableres ny gulvopbygning på strøer efter gældende anvisninger såsom TRÆ 64. Nyt gulv vælges af bygningsejer. Konstruktionen isoleres med 50 mm mineraluldsisolering i randzoner indtil 1 meter fra ydervægge/sokler og 75 mm mineraluldsisolering i resterende midterzone.
- Inspektionsåbning i ydervæg i værelse fra forudgående undersøgelse udbedres og malerbehandles.
- Fodpaneler, gerigter og indvendige døre (gen-) monteres.
- Der udføres fugning og maling af fodpaneler og gerigter. Nye fejelister monteres som før renovering.
- Der udføres en almindelig håndværkerrengøring før tilbageflytning af inventar samt tilbageflytning af beboer.

Det anbefales, at sagen følges af rådgiver med ekspertise på skimmelsvampeområdet. Dette arbejde kan udføres af [skimmelfirma]."

Det fremgår af forsikringsbetingelserne:

"4. Hvilke skader dækker forsikringen

A Skader/skaderisici, som var til stede ved tilstandsrapportens og el-installationsrapportens udarbejdelse, eller er opstået efter disse rapporters udarbejdelse, men inden forsikringstager overtog ejendommen, og som konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

B Udbedring af aktuelle bygningsskader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved bygningsskade forstås brud, lækage, deformation, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygninger, der nedsætter bygningernes værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade.

C Forsikringen dækker også, når der ud fra en byggeteknisk vurdering er nærliggende risiko for, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

...

21. Udvidede dækning

...

Den udvidede dækning dækker følgende:

A Ulovlige bygningsindretninger i beboelsen

Forsikringen dækker ulovlige bygningsindretninger i beboelsen, som er i strid med bygningslovgivningen (byggelov og dertil hørende offentlige og retlige forskrifter, som for eksempel det til enhver tid gældende bygningsreglement), hvis ulovligheden var til stede på opførelses-/udførelsestidspunktet.

Manglende overholdelse af producentanvisninger, vejledninger, SBI-anvisninger, Byg-Erfa blade osv. er ikke en ulovlig bygningsindretning, medmindre overholdelse af sådanne anvisninger er et krav i medfør af den til enhver tid gældende bygningslovgivning. Det er en betingelse for dækning, at du giver FRIDA fuldmagt til at søge dispensation hos myndighederne, og at dispensationen ikke kan opnås.

Undtagelser:

A. Forhold vedrørende manglende lofthøjde.

B. Forhold vedrørende terrændækskonstruktioner (herunder kapillarbrydende lag og etageadskillelser).

B Forsikringen dækker forhold ved grunden, herunder kloak- og stikledninger, hvis disse påvirker husets fundering og terrændæk og medfører en skade på bygningerne. Eventuelle forbedringer, der sker i forbindelse med udbedring af skaden, herunder fx manglende omfangsdræn, er ikke dækket af forsikringen."

Nævnet har fået forelagt fotografier.

Nævnet udtaler:

Den forsikrede ejendom er opført i 1973 og overtaget af klageren den 20/7 2016. I august 2016 anmeldte klageren lugtgener i ejendommen, og hun fik herefter udført flere undersøgelser. I 2021 rekvirerede klageren en udenlandsk virksomhed, der konstaterede skjulte fugt/skimmelskader grundet bygningsfejl. Selskabet rekvirerede OBH Rådgivende Ingeniører, der vurderede, at der var tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Det kunne dog ikke afvises, at der var tilskud fra andre skader som f.eks. opstigende grundfugt eller

lækage fra tekniske installationer. Selskabet afviste dækning under henvisning til, at der ikke med den fornødne grad af sikkerhed var konstateret, at der pr. overtagelsesdagen var et dækningsberettigende forhold under ejerskifteforsikringen.

Sagen har tidligere været forelagt for nævnet, som den 26/4 2023 traf afgørelse under sagsnummer 98848. Nævnet fandt, at klageren havde antageliggjort dels forhold ved ejendommens strøgulvkonstruktioner i stueetagen, som på overtagelsestidspunktet udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand, dels at der på overtagelsestidspunktet kunne have været skimmelsvampeangreb eller nærliggende risiko herfor, der havde en intensitet og et omfang, der i sig selv udgjorde en dækningsberettigende skade. Nævnet fandt på denne baggrund, at selskabet skulle bekoste udgifterne til, at selskabet og klageren i fællesskab indhentede en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen i stueetagen for at fastlægge årsagen til fugtgenerne og herunder den konstaterede skimmelsvamp, herunder belysning af betydningen af overisoleringen, og om der forekom opstigende grundfugt. Den sagkyndige undersøgelse skulle endvidere undersøge, om der på overtagelsestidspunktet var tale om eller nærliggende risiko for et massivt skimmelangreb, som i sig selv havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrummene i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder. Undersøgelsen skulle også beskrive, hvad der eventuelt skulle gøres for at udbedre forholdene. Selskabet skulle herefter inddrage informationerne ved den videre sagsbehandling.

Efter nævnet har truffet afgørelse i sag 98848, har parterne i fællesskab indhentet en uvildig sagkyndig undersøgelse af 7/7 2023.

Klageren ønsker, at skaden udbedres i overensstemmelse med anvisningerne i undersøgelse af 7/7 2023, hvilket indebærer, at gulvene bringes tilbage til den oprindelig stand – dvs. at gulvene og isoleringen fjernes og betondækket mm afrenses, inden gulvet reetableres med korrekt isolering. Derudover bør alle kilder til fugten undersøges og håndteres, som anbefalet af OBH.

Selskabet har fastholdt sit afslag på dækning under henvisning til, at der ikke er dokumenteret dækningsberettigede skader, og som følge heraf ej heller forhold som selskabet i henhold til rapport af 7/7 2023 er pligtig at bekoste en udbedring af.

Klageren er uforstående over, at selskabet fortsat afviser at udbedre skaden i tråd med anbefalingen i rapport fra OBH og den efterfølgende vurdering fra skimmelfirma. Herudover har et hold udenlandske eksperter gennemført undersøgelser, der bekræfter de tidligere fund.

Det fremgår af fugt- og skimmelsvampeundersøgelse af 2/6 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører indhentet af selskabet, at "I omhandlende tilfælde er det vores vurdering, at vækstudbredelsen under strøgulvene forsatsvæggene er i omfanget > 10 m², hvorfor den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som Meget høj iht. Tabel 1 herunder.", og "det vurderes sandsynligt at de oplevede lugtgener kan henføres til skimmelsvampevækst på betondækket under strøgulvskonstruktionen. Det vurderes, at der er tale om et generelt problem i stueetagen". På baggrund af besigtigelsen er det rådgiverens vurdering, at "der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet. Det kan dog ikke afvises, at der er tilskud fra andre skader som f.eks. opstigende grundfugt eller lækage fra tekniske installationer". Af rådgiverens forslag til handlingsplan fremgår det, at "Alle fugtkilder skal være fundet, årsagsbestemt og elimineret, herunder skal kilden til fugten klarlægges med henblik på korrekte udbedringsforslag. Som minimum skal strøgulvskonstruktionen i entré og værelse inkl. mineraluld demonteres og bortskaffes, hvorefter der foretages fugtregistreringer, samt repræsentative opluk gennem det støbte terrændæk for at vurdere, hvorvidt der forekommer opstigende grundfugt gennem betondækket. Derudover bør foretages lækagesporing ved trykprøvning af vand- og varmeinstallationer samt tv-inspektion af kloak. Såfremt der ikke konstateres sådanne konkurrerende skadesårsager, kan nedenstående fremgangsmåde for udbedring anvendes. Efter demontering kan der ligeledes udtages prøver under strøgulve i køkken/alrum gennem dørhul fra entréen, såfremt det ønskes at be- eller afkræfte lignende skader her".

Det fremgår af mail af 7/12 2022 fra OBH Rådgivende Ingeniører, at "Inden min besigtigelse kiggede jeg de [udenlandske] rapporter igennem, og kom frem til, at deres konklusion overordnet drejede sig om lugtgener forårsaget skimmelsvampevækst. Nedenstående er således en oversættelse fra [udenlandsk] til dansk af et udsnit af konklusionen i rapporten fra [udenlandsk virksomhed], dateret 9. november 2021. 'De opnåede undersøgelsesresultater medfører den konklusion, at der i ejendommens stueetage forekommer et skjult fugt- og skimmelsvampeproblem i byggematerialer. Dette er den egentlige årsag til de anmeldte lugtgener. Der er ingen indikationer på, at den pågældende lugt er forårsaget af kemisk/organisk fordampning (VOC, biocider etc.), fra byggematerialer eller inventar.' I forlængelse af dette, vil en undersøgelse for påvirkning af indeklimaet, herunder lugtgener, naturligt omfatte vurdering af tilstedeværelsen og omfanget af skimmelsvampevækst, og ikke formaldehyd eller lignende. Det er således vores vurdering at lugtgenerne skyldes den konstaterede opfugtning og skimmelsvampevækst under strøgulvet jf. vores rapport af 2. juni 2022". Det fremgår videre, at "Der kunne ikke konstateres fugtproblemer i badeværelset ved vores besigtigelse. Det er derfor min vurdering, at lugtgenerne omkring badeværelset kan henføres til skimmelsvampevækst under strøgulvet, der tilføres indeluften ved sprækker mod skillevægge. Jeg mener ikke, der er grundlag for at udføre en kloakundersøgelse".

Det fremgår af mikrobiel indeklimaundersøgelse af 7/7 2023 indhentet af parterne i fællesskab, at "Det er vores vurdering, at der forekommer flere forhold, som medfører skader på gulvkonstruktionen, hvor den er undersøgt i forbindelse med nærværende undersøgelse. • Gulvkonstruktionen fremstår med en lokal skade under skab i værelse, hvor åbning nr. 2 er etableret. Der vurderes at have været en kraftig opfugtning over en længere periode idet gulvet fremstår med angreb af trænedbrydende svamp. Det vurderes umiddelbart mest sandsynligt, at skadesårsagen er oppefra kommende, men da den ikke længere er til stede, er det ikke muligt at fastlægge, hvad der præcis er hændt. • Gulvkonstruktionen fremstår med overisolering både i randzoner og i midterzoner af gulvet. Overisoleringen er kraftigst i randzonen. Jævnfør SBI-anvisning 224 Fugt i bygninger forekommer der overisolering af en gulvkonstruktion ved anvendelse af mere end 50 mm mineraluldsisolering i randzoner og 75 mm mineraluldsisolering i

midterzoner i tilfælde, hvor der ikke er anvendt isolering under terrændækket. Overisoleringen medfører risiko for periodevis forhøjede fugtniveauer i den nederste del af gulvkonstruktionen, hvilket kan medføre vækstbetingelser for skimmelsvampe på terrændæk/vindpap. Det vurderes, at overisoleringen er en konstruktionsfejl, og derfor at problemstillingen har været gældende i hele gulvets levetid, og dermed at problemstillingen er opstået forud for nuværende ejerperiode. • Gulvkonstruktionen fremstår med opstigende grundfugt som følge af manglende kapillarbrydende lag eller alternativ metode til afbrydelse af fugtvandring fra grunden under boligen til terrændækket, hvorved fugt trænger op i terrændækket og medfører forhøjede fugtniveauer, der giver anledning til skimmelsvampevækst. Den udførte fugtanalyse påviser et højere fugtindhold i den nederste del af terrændækket i forhold til den øverste del, hvilket tilsiger, at den primære kilde til opfugtning af terrændækket på undersøgelsestidspunktet er opstigende grundfugt. De målte fugtniveauer i terrændækket samt i støbte gulve i boligen indikerer ikke, at der forekommer en installationsrelateret skade under boligen, men det er naturligvis ikke muligt at udelukke på baggrund af den udførte undersøgelse. Det vurderes, at problemstillingen vedrørende opstigende grundfugt andrager gulv i værelse, entré og køkkenalrum. Efter som gulv i stue ikke er medtaget i undersøgelsen, kan det ikke fastlægges, hvorvidt dette gulv har en tilsvarende problemstilling. Det vurderes, at problemstillingen har været gældende i hele gulvets levetid, og dermed at problemstillingen er opstået forud for nuværende ejerperiode". Det konkluderes, at "Gulvkonstruktionen i værelse, entré og køkken-alrum fremstår med uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvamp som følge af en kombination af gamle skader, overisolering samt opstigende grundfugt", at "Det er vores vurdering, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende boliger af samme alder og i god vedligeholdsmæssig stand", og at "Det er vores vurdering, at årsagen til skaderne og selve skaderne har været til stede forud for nuværende ejerperiode".

Ved anmeldelse af skimmelsvamp på ejerskifteforsikringen er det i henhold til praksis i Ankenævnet en betingelse for dækning til en afrensning af skimmelsvamp, at skimmelsvampen enten 1) udgør en følgeskade af en dækningsberettiget skadeårsag på bygningen, som medfører,

at der forekommer opfugtning/skimmeldannelse i et omfang, der er usædvanligt for tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder og byggemåde, når der sammenlignes med tilsvarende bygningskonstruktioner af samme alder uden den dækningsberettigede skadeårsag, eller 2) at der er tale om et massivt skimmelangreb, som i sig selv på overtagelsestidspunktet havde en intensitet og et omfang, som nedsatte værdien eller brugbarheden af særligt beboelsesrumme-
ne i bygningen nævneværdigt i forhold til tilsvarende bygninger af samme alder.

Efter en gennemgang af sagen finder nævnet, at klageren har bevist, at der på overtagelsestidspunktet var forhold ved gulvkonstruktionen i værelse, entré og køkken-alrum, som udgjorde skade eller nærliggende risiko for skade i ejerskifteforsikringens forstand. Selskabet skal derfor dække klagerens udgift til udbedring af forholdene i overensstemmelse med handlingsplanen i mikrobiel indeklimaundersøgelse af 7/7 2023, dog med undtagelse af etablering af fugtspærremembran, der anses for en forbedring. Gulvbelægningen erstattes i henhold til forsikringsbetingelserne.

Nævnet har blandt andet lagt vægt på indholdet i rapport af 2/6 2022, hvoraf det fremgår, at det er den sagkyndiges vurdering, at den skimmelsvampemæssige belastning af boligen må betegnes som meget høj, og at der er tale om en konstruktionsfejl i form af overisolering af strøgulvet.

Nævnet har også lagt vægt på, at selskabet på baggrund af rapport af 2/6 2022 blev pålagt at bekoste udgiften til, at selskabet og klageren i fællesskab indhentede en uvildig sagkyndig undersøgelse af strøgulvskonstruktionen, jf. nævnets afgørelse i sag 98848, hvorefter parterne rekvirerede mikrobiel indeklimaundersøgelse af 7/7 2023. Heraf fremgår det, at gulvkonstruktionen i værelse, entré og køkken-alrum fremstår med uacceptable forekomster af fugt og skimmelsvamp som følge af en kombination af gamle skader, overisolering samt opstigende grundfugt, og at det er den sagkyndiges vurdering, at indeklimaet i boligen er negativt påvirket af de konstaterede forekomster af skimmelsvampe i et omfang, der adskiller sig nævneværdigt fra tilsvarende boliger af samme alder og i god vedligeholdsmæssig stand.

Ankenævnet for Forsikring

27.

101687

Nævnet finder, at der ikke er grundlag for at pålægge selskabet at afholde udgiften til yderligere undersøgelser – udover stuegulvet, jf. mikrobiel indeklimateundersøgelse af 7/7 2023 – idet nævnet bemærker, at det fremgår af undersøgelsen, at "De målte fugtniveauer i terrændækket samt i støbte gulve i boligen indikerer ikke, at der forekommer en installationsrelateret skade under boligen". Det kan ikke føre til andet resultat, at der i forlængelse heraf fremgår, at "det er naturligvis ikke muligt at udelukke på baggrund af den udførte undersøgelse".

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, Domus Forsikring A/S, skal dække klagerens udgift til udbedring af forholdene i overensstemmelse med handlingsplanen i mikrobiel indeklimateundersøgelse af 7/7 2023, dog med undtagelse af etablering af fugtspærremembran, der anses for en forbedring. Gulvbelægningen erstattes i henhold til forsikringsbetingelserne.

Klagegebyret tilbagebetales.



Hans-Jørgen Nymark Beck